



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Greve Strandvej 120 ApS**

**Naverland 34**

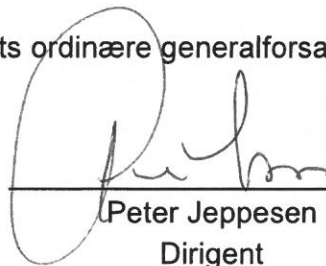
**2600 Glostrup**

**(CVR-nr. 29 81 74 64)**

## **Årsrapport for 2022/23**

**Regnskabsperiode 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2023**



---

**Peter Jeppesen**  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>6</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Greve Strandvej 120 ApS Naverland 34 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 29 81 74 64
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Greve Strandvej 120 ApS.

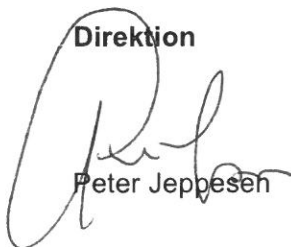
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 15. december 2023

**Direktion**



Peter Jeppesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

### Til kapitalejerne i Greve Strandvej 120 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Greve Strandvej 120 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Køge, den 15. december 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92



Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## GENERELT

Årsregnskabet for Greve Strandvej 120 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter fkatureringsprincippet i henhold til lejekontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder gevinst og tab ved salg af anlægsaktiver, løn- og gagerefusioner samt andre ikke direkte driftsafledte indtægter og udgifter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. I beregningen indgår normal husleje uden hensyn til tomgang. I udgifterne er indregnet ejendomsskatter, ofrsikringer, alm. vedligeholdelse og visse forbrugsudgifter mv.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

9

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-89.405</b>	<b>648.281</b>
Andre driftsomkostninger	0	-202.375
<b>Driftsresultat</b>	<b>-89.405</b>	<b>445.906</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.097.183	255.606
Andre finansielle indtægter	0	11.400
Andre finansielle omkostninger	-713.799	-296.156
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.293.979</b>	<b>416.756</b>
4 Skat af årets resultat	-507.823	-45.309
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.786.156</b>	<b>371.447</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.786.156	371.447
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>1.786.156</b>	<b>371.447</b>

Balance pr. 30. juni

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
5 Investeringsejendomme	28.688.069	6.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.688.069</b>	<b>6.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>28.688.069</b>	<b>6.500.000</b>
Andre tilgodehavender	0	388.400
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>388.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>22.670</b>	<b>576</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>22.670</b>	<b>388.976</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.710.739</b>	<b>6.888.976</b>

Balance pr. 30. juni

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.219.454	433.298
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.344.454</u></b>	<b><u>558.298</u></b>
Udskudt skat	793.884	289.209
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>793.884</u></b>	<b><u>289.209</u></b>
Kreditinstitutter m.v.	12.112.895	4.532.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	31.250
Selskabsskat	91.481	88.333
Anden gæld	13.336.775	1.389.095
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>25.572.401</u></b>	<b><u>6.041.469</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>25.572.401</u></b>	<b><u>6.041.469</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>28.710.739</u></b>	<b><u>6.888.976</u></b>

- 1 Selskabets væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og -udlejning samt beslægtet virksomhed efter ledelsens nærmere skøn.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Særlige poster</b>		
Gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>811.298</u>
Indgår i resultatopgørelsen under "Bruttofortjeneste, Andre driftsindtægter"		
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	88.333
Årets regulering af udskudt skat	504.675	-25.649
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.148	-17.375
	<u><b>507.823</b></u>	<u><b>45.309</b></u>

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

## 5 Investeringsejendomme

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	28.688.069	6.500.000
Afkastsats	5,0%	4,5%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	29.750.847	1.062.778
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	27.818.524	-869.545

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>12.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>28.688.069</u>